

**PRÄAMBEL**

Rechtsgrundlagen dieses Batauungsplanes sind

**das Baugesetzbuch S.** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,

**die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**die Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,

**die Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B, Voltzlat nach RedR: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 598, BayRS 2132-1-B), § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.

**Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO**

**A) Festsetzungen durch Planzeichen**

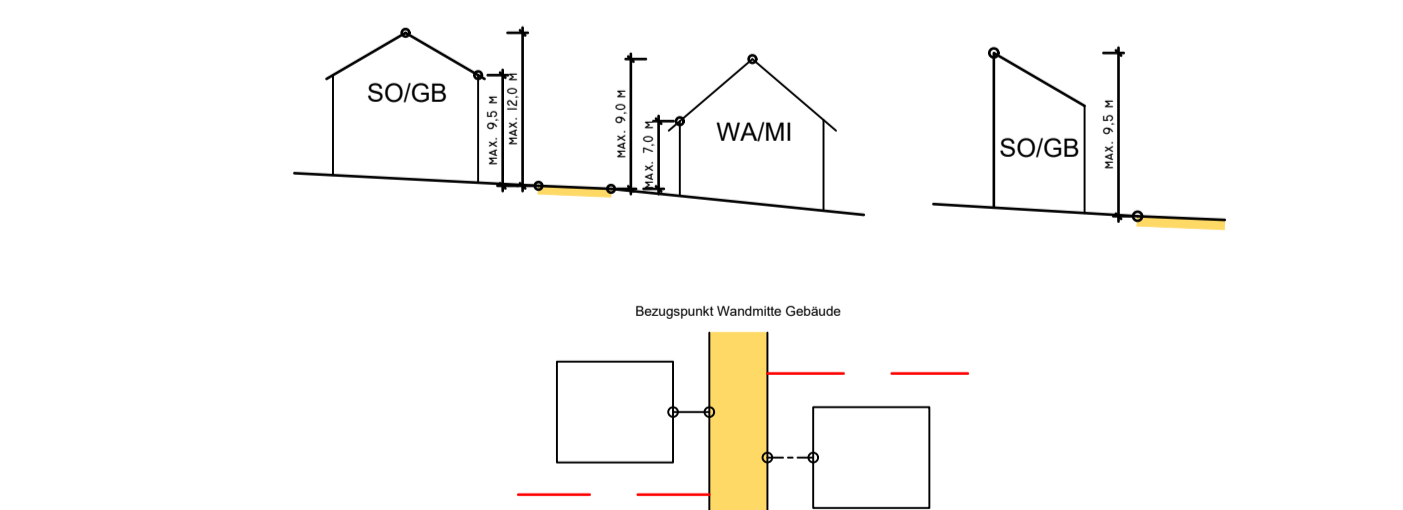
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - 1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
  - 1.3 Sonstige Sondergebiete; Zweckbestimmung "Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
  - 2.1 Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
  - 3.1 Flächen für den Gemeinbedarf
  - 3.2 Feuerwehr
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 4.2 untergeordnete Verkehrsflächen
  - 4.3 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
  - 5.1 Öffentliche Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
  - 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 6.2 Sichtdreieck (siehe B 11)
  - 6.3 Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke (siehe B 2.2)
  - 6.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**B) Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nummer 1 genannten Nutzungen zulässig. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach §§ 4 Abs. 2 Nummer 2 und 3 sowie die Nutzungen nach Abs. 3 BauNVO.
  - 1.2 Im Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nummer 1, 2 und 4 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach §§ 6 Abs. 2 Nummer 3, 5, 6, 7 und 8 sowie die Nutzungen nach Abs. 3 BauNVO.
  - 1.3 Im sonstigen Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO Abs. 2 ist die Nutzung "Einzelhandel" festgesetzt. Folgende Nutzungen sind zulässig:
    - 1. Lebensmittelrörten; Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs
    - 2. Backshops
    - 3. Metzgerien
    - 4. Lageräume, Funktions- und Nebenräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Sanitärräume
    - 5. Nebenanlagen
    - 6. Stellplätze
    - 7. Ladestationen für Elektromobile
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)**
  - 2.1 Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:
    - WA: 0,35
    - MI: 0,4
    - SO: 0,8
    - GB: 0,6
  - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen
    - Die maximal zulässige Gesamthöhe im WA und MI liegt bei 9,0 m.
    - Die maximal zulässige Wandhöhe im WA und MI liegt bei 7,0 m.
    - Die maximal zulässige Gesamthöhe im SO und GB liegt bei 12,0 m.
    - Die maximal zulässige Wandhöhe im SO und GB liegt bei 9,5 m.
    - Bei den im SO und GB zulässigen Pultdächern gilt die maximal zulässige Wandhöhe von 9,5 m als maximal zulässige Gesamthöhe.
    - Im GB darf die maximal zulässige Wandhöhe auf einer maximalen Länge von baulichen Anlagen von bis zu 10 m überschritten werden. In diesem Bereich beträgt die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen 12,0 m.
- Geländeveränderungen**

Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Werkbereichen zulässig: Abgrabungen sind bis maximal 1,5 m zulässig, Aufschüttungen bis maximal 1,5 m zulässig.

Der Bezugspunkt für die Gesamt- und Wandhöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen. Bei Grundstücken, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, ist die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront durch das Symbol A 6.3 - Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke dargestellt.



- Grünordnerische Festsetzungen**
  - 1. Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird für den Bereich der Sondergebietsfläche folgende Pflanzbindung festgesetzt: Pflanzung von 6 Stück Laubbaum-Hochstamm (Mindestqualität H. 3xv, 14-16) oder Obstbaum-Hochstamm (Mindestqualität: H. 2xv, m.Dv. 10-12) festgesetzt (ohne Standortbindung).
  - 2. Die Beläge für Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen, Pflaster mit begrüntem Fugen oder Ähnlichem herzustellen.
  - 3. Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin).
  - 4. Baubedingter Ausgleich Als Ausgleichsfläche stellt die Gemeinde Greußenheim Flächen aus dem gemeindlichen Okokonto zur Verfügung.
  - 5. Artenschutzrechtliche Belange Bei Rodungsmaßnahmen sind gesetzliche Fallzeiten zu berücksichtigen (Durchführung Oktober bis Ende Februar). Rodungsmaßnahmen im östlichen Hangbeholz sind im Winterhalbjahr durchzuführen. Die betroffenen Gehölze werden zunächst nur auf den Stock gesetzt, die Wurzelstöcke (als potenzielle Winterquartiere) können dann ab Mitte April nach Ende der Winterruhe entfernt werden.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - 1. Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird für den Bereich der Sondergebietsfläche folgende Pflanzbindung festgesetzt: Pflanzung von 6 Stück Laubbaum-Hochstamm (Mindestqualität H. 3xv, 14-16) oder Obstbaum-Hochstamm (Mindestqualität: H. 2xv, m.Dv. 10-12) festgesetzt (ohne Standortbindung).
  - 2. Die Beläge für Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen, Pflaster mit begrüntem Fugen oder Ähnlichem herzustellen.
  - 3. Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin).
  - 4. Baubedingter Ausgleich Als Ausgleichsfläche stellt die Gemeinde Greußenheim Flächen aus dem gemeindlichen Okokonto zur Verfügung.
  - 5. Artenschutzrechtliche Belange Bei Rodungsmaßnahmen sind gesetzliche Fallzeiten zu berücksichtigen (Durchführung Oktober bis Ende Februar). Rodungsmaßnahmen im östlichen Hangbeholz sind im Winterhalbjahr durchzuführen. Die betroffenen Gehölze werden zunächst nur auf den Stock gesetzt, die Wurzelstöcke (als potenzielle Winterquartiere) können dann ab Mitte April nach Ende der Winterruhe entfernt werden.

- Fassadengestaltung**

Zur Vermeidung/Minimierung von "Vogelschlag" sind Glasfassaden wie folgt auszuführen:

  - Reflektierende, spiegelnde und verspiegelte Fassadenmaterialien sind unzulässig
  - Verwendung von Scheiben mit Streifen-, Punkt-, Rasterstrukturen o.ä., die bei der Herstellung in die Scheibe gefräst, gefräst oder nachträglich als Folientextur aufgebracht werden
  - Verwendung matterer, halbttransparenter oder farbiger (ab)geleiteter Scheiben
  - Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidung
- Gestaltungsvorgabe für Garagen und Nebenanlagen**
  - 6.1 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß B 4 und B 5. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebüdes sein. Zusätzlich sind Flachdächer zulässig.
  - 6.2 Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.
- Unzulässige Anlagen**

Blechgaragen, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5.
- Einfriedungen**
  - 8.1 Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
  - 8.2 Die max. zulässige Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen beträgt 1,8 m.
  - 8.3 Zäune, Hecken, Mauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind jedoch mindestens um einen Schrammbord (b = 0,50 m) nach hinten zu versetzen.
  - 8.4 Bei Einfriedungen ist für Kleintiere in einem Abstand von max. 5,00 m ein sockelfreier Durchlass von min. 15x15 cm herzustellen.
- Zufahrten**

Änderungen an den bestehenden Zufahrts- und Zugangsverhältnissen dürfen nicht vorgenommen werden. Neue Zufahrten zur Staats- und zur Kreisstraße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten nicht errichtet werden.
- Photovoltaik**

Indachlösungen sowie ganzflächige, dachhaussetzende Photovoltaik-/ Sonnenkollektoranlagen sind zulässig. Der First, die Traufe und der Ortsgang sind freizuhalten. Eine Blendwirkung gegenüber der angrenzenden Bebauung bzw. Straßen ist auszuschließen.
- Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen:

  - Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 5 m über Bezugspunkt zulässig. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Höhe von max. 8,50 m über Bezugspunkt zulässig.
  - Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Atika bzw. nicht über die Traufe hinausreicht.
  - Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten o. ä.) ausgeführt werden.
  - Die Sichtbar-/Ableisbar-/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
  - Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Sichtdreiecke**

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
- Grundwasserschutz**
  - 13.1 Der Großteil des Plangebiets befindet sich im Einzugsgebiet der Brunnen der Eigenwasserversorgung der Gemeinde Greußenheim. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richtet sich nach Vorgaben der Schutzgebietsverordnung.
  - 13.2 Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
  - 13.3 Wiederverfüllen von Baugruben und Leitungsgräben und sonstiger Erdaufschlüsse im Zuge von Baumaßnahmen ist nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdaushub oder natürlichem, unbedenklichen Bodenmaterial unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften und Regelwerke.
  - 13.4 Anlagen zur Erdwärmnutzung zu errichten oder zu erweitern ist nur zulässig, sofern die Eingriffstiefe 4 m nicht überschreitet und zwischen der Anlage und höchstem Grundwasserstand eine mindestens 1 m mächtige Schicht verteilt und die Maßnahme mindestens 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt Würzburg angezeigt wird.
  - 13.5 Bauliche Anlagen und zugehörige Kfz-Stellplätze (außer Straßen) zu errichten oder zu erweitern ist nur zulässig bis 3 m Eingriffstiefe (auch zur Baugrunderkundung), wenn
    - anfallendes häusliches oder gewerbliches Abwasser in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird und
    - die Gründungssohle über dem höchsten Grundwasserstand liegt
- Emissionskontingente**

Zulässig im Sondergebiet (SO) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{eq,k}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	Emissionskontingente $L_{eq,k}$ in dB	
	tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
SO	55	40

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{eq,k}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{eq,zus}$ :

Richtungssektor	Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, Anhang A.2 $L_{eq,zus}$ in dB	
	tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
A	0	0
B	5	5
C	0	0
D	5	5

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 32U-E-555300-N-518201.

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistungspegel ist die im Plan gekennzeichnete Fläche:

- Sondergebiet SO:  $A = 1,57 m^2$
- Ausschluss von der Genehmigungsverfahren (Art. 81 Abs. 2 BayBO)**

Für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben innerhalb des Sondergebietes wird die Anwendung des Genehmigungsverfahrens nach Art. 59 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen. Diese Bauvorhaben sind einem regulären Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 59 und 60 BayBO zu unterziehen.

Fläche	Emissionskontingente $L_{eq,k}$ in dB	
	tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
SO	55	40

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 32U-E-555300-N-518201.

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistungspegel ist die im Plan gekennzeichnete Fläche:

- Sondergebiet SO:  $A = 1,57 m^2$

- Ausschluss von der Genehmigungsverfahren (Art. 81 Abs. 2 BayBO)**

Für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben innerhalb des Sondergebietes wird die Anwendung des Genehmigungsverfahrens nach Art. 59 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen. Diese Bauvorhaben sind einem regulären Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 59 und 60 BayBO zu unterziehen.

- Grünordnerische Festsetzungen**
  - 1. Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird für den Bereich der Sondergebietsfläche folgende Pflanzbindung festgesetzt: Pflanzung von 6 Stück Laubbaum-Hochstamm (Mindestqualität H. 3xv, 14-16) oder Obstbaum-Hochstamm (Mindestqualität: H. 2xv, m.Dv. 10-12) festgesetzt (ohne Standortbindung).
  - 2. Die Beläge für Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen, Pflaster mit begrüntem Fugen oder Ähnlichem herzustellen.
  - 3. Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin).
  - 4. Baubedingter Ausgleich Als Ausgleichsfläche stellt die Gemeinde Greußenheim Flächen aus dem gemeindlichen Okokonto zur Verfügung.
  - 5. Artenschutzrechtliche Belange Bei Rodungsmaßnahmen sind gesetzliche Fallzeiten zu berücksichtigen (Durchführung Oktober bis Ende Februar). Rodungsmaßnahmen im östlichen Hangbeholz sind im Winterhalbjahr durchzuführen. Die betroffenen Gehölze werden zunächst nur auf den Stock gesetzt, die Wurzelstöcke (als potenzielle Winterquartiere) können dann ab Mitte April nach Ende der Winterruhe entfernt werden.
- Hinweise**
  - 1. Füllschema der Nutzungsschablone
    - a) Baugebietsstypus
    - b) max. zulässige Gesamthöhe im Meter
    - c) max. zulässige Wandhöhe im Meter
    - d) Grundflächenzahl (GRZ)
    - e) Bauweise
  - 2. bestehende Bebauung (Hauptgebäude)
  - 3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
  - 4. bestehende Grundstücksgrenze
  - 5. Bemaßung in Meter
  - 6. Höhengschichtlinie M. 0, m. NHN (1,0 m-Raster)
  - 7. Flurstücknummer
  - 8. Sektoren gem. Schallmissionsprognose
  - 9. Geltungsbereich BPL "Hinterm Dorf" inkl. 2. Änderung von 1979

- Bodenmängelprognose**
  - 8.1 Ausgraben von Bodendenkmälern (Art. 7 BayDSchG) Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Batauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
  - 8.2 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG) (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden. (4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigter und unmittelbarer Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. (5) Schatzregel (Art. 9 BayDSchG) (1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben. (2) Die Schatzregel (Art. 9 BayDSchG) (1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.
- Ressourcenmanagement**
  - 9.1 Zur Schonung von Ressourcen ist zur Befestigung des Untergrunds auf den Grundstücken (z. B. Schottertragachicht, Stellplätze und Wege) vorrangig gütewerthames Recycling-Material zu verwenden. Hierbei ist die Ersatzstoffverordnung (ErsatzstoffV) zu beachten.
  - 9.2 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigter Oberboden ist an anderer Stelle, z. B. für Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft zu verwenden.
  - 9.3 Bei Erd- und Tiefarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
  - 9.4 Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
  - 9.5 Aufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.
  - 9.6 Bei der Oberboden- und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.
- Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen und Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass in Greußenheim Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch in Stoßzeiten an Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere bei Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Pflanzenschutzspritzungen und Erntearbeiten kommen kann. Diese können teilweise auch außerhalb der üblichen Zeiten stattfinden. Diese sind ortsüblich und zulässig.
- Beeinträchtigung**

Sofort für die Errichtung der Verkehrsflächen und deren Beleuchtung bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Ruckentzügen, notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.
- Grundstücksentwässerung**
  - 12.1 Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
  - 12.2 Eine Entwässerung im Freispiegelverfahren kann nicht für alle Grundstücke gewährleistet werden. Dies ist bei Planung der privaten Entwässerungseinrichtungen zu berücksichtigen. Jeder Grundstückseigentümer ist dazu verpflichtet sich gegen Rückstau zu sichern.
  - 12.3 Anfallendes Hang- und Schichtenwasser darf nicht in den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr darauf zu achten, dass das Wasser in den Mischwasserkanal herbeiführt werden. In hängigen Bereichen liegende Bauwerköffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breittflächigen Oberflächenwasseranstrom gefährdet werden können, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,3 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
  - 12.5 Die Abwasserentsorgung im Bereich SO erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und breitflächig über die aktive Bodenzone zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in das nächst geringere Oberflächenwasser abzuführen (z.B. in den Mischwasserkanal eingeleitet werden).
  - 12.6 Die Gemeinde empfiehlt, das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Ein Überlauf ist der Versickerung zuzuführen. Sollte das aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht möglich sein ist ein Anschluss des Überlaufs an das nächst gelegene Oberflächenwasser vorzuziehen. In Ausnahmefällen kann ein Anschluss an den Mischwasserkanal genehmigt werden.
  - 12.7 Die Entwässerung des Straßengrundstücks darf nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden.
- Grundwasserschutz**

Amtlche Grundwasserstände sind im Bereich des Batauungsplanes nicht bekannt. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser angeschritten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schichten- oder Quellwasser ist verboten.
- Beleuchtung**

Beleuchtungsanlagen und Leuchten sind so anzuordnen, dass keine optischen Störungen und Ablenkungen gegenüber der angrenzenden Bebauung und Straßen ausgehen.
- Alltasten**

Sollten bei Ausstärarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).
- Geofahren**

Im Planungsbereich sind keine konkreten Geofahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verfestigten Karbonatgesteinen. Es besteht ein geringes Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfrö. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hindernisgrund für die geplante Bebauung. Sollen jedoch Geländesenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.
- Sicherung Rettungsweg**

Die Sicherung eines zweiten Rettungsweges gem. Art. 31 BayBO ist bei Bedarf durch geeignete Bauweisen und Vorkehrungen sicherzustellen.
- Photovoltaik**

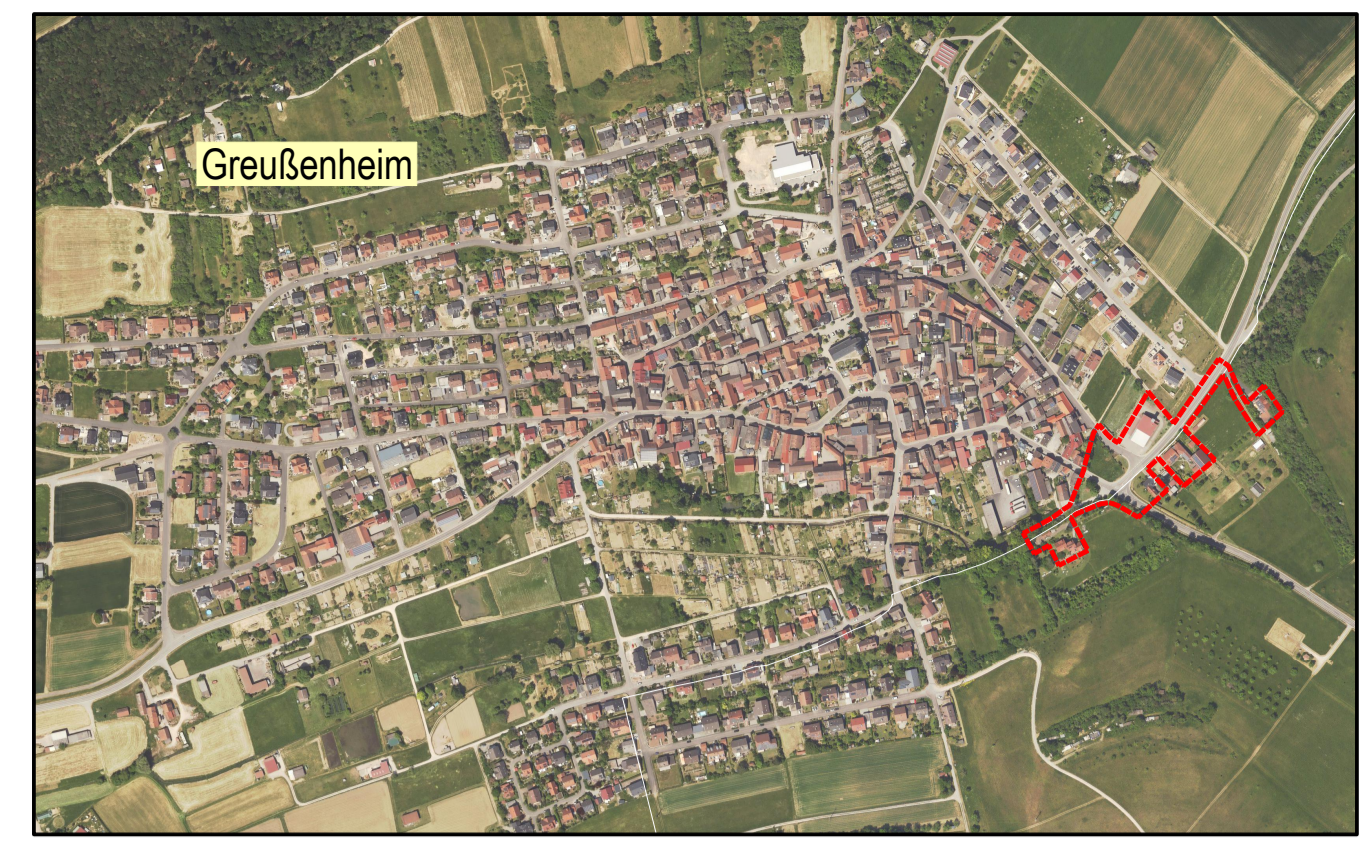
Bei Installation einer PVA muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DG-Leitungen (z.B. Feuerweherschalter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.
- Pflanzungen**
  - 19.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Werkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
  - 19.2 Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
  - 19.3 Grenzabstand von Pflanzen Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) sind zu beachten.
  - 19.4 Bei Baumpflanzungen ist auf einen Mindestabstand von 10,00 m zum angrenzenden Fahrbahnrand der Staats- und Kreisstraße einzuhalten.
- Staats- / Kreisstraße**
  - 20.1 Der Straßenbauantrag übernimmt keine Kosten für Abhilfemaßnahmen gegen Immissionen die durch den Verkehr auf der angrenzenden Staats- und Kreisstraße entstehen. Maßnahmen zur Abwendung des Straßenlärms haben die Bauherren durch geeignete Maßnahmen auf eigene Kosten zu treffen.
  - 20.2 Die Entwässerung der Straßengrundstücke darf nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden.
  - 20.3 Innerhalb der Bauwerköffnungen müssen, bei der Pflanzung von Bäumen, zum Straßenrand der Staats- und Kreisstraße 10,00 m Abstand gehalten werden.
- Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze für das Sondergebiet sind außerhalb des Straßenraumes der Staatsstraße 2310 und der Kreisstraße WÜ 10 nachzuweisen.
- Lage im Trinkwasserschutzgebiet**

Die Bauherren sind im Rahmen von Baumaßnahmen verpflichtet, bei Betroffenheit des Wasserschutzgebietes die Vorgaben der jeweils aktuell gültigen Fassung der Schutzgebietsverordnung einzuhalten sowie eine Befreiung zu beantragen.
- Hinweis zur Unterrichtung**

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen, o. ä. auf die im Batauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Gemeinde Greußenheim auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

- Nachrichtliche Übernahme**
  - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
  - Umgrenzung von geschützten Biotopen
  - Brunnen
  - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Baubereitszone
  - Baubeschränkungszone



**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat Greußenheim hat in der Sitzung vom 08.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Batauungsplans "Ortsrand Leinacher Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Batauungsplans in der Fassung vom 16.01.2025 hat in der Zeit vom 10.02.2025 bis 14.03.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Batauungsplans in der Fassung vom 16.01.2025 hat in der Zeit vom 10.02.2025 bis 14.03.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Batauungsplans in der Fassung vom 20.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2026 bis 17.04.2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Batauungsplans in der Fassung vom 20.11.2025 wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2026 bis 17.04.2026 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Greußenheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Batauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Greußenheim, den \_\_\_\_\_ (Karin Kuhn) 1. Bürgermeisterin

Der Batauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausfertigung erfolgt nach Genehmigung.

Greußenheim, den \_\_\_\_\_ (Karin Kuhn) 1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu dem Batauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Batauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Greußenheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Batauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Greußenheim, den \_\_\_\_\_ (Karin Kuhn) 1. Bürgermeisterin

**Gemeinde Greußenheim**  
Landkreis Würzburg

**BEBAUUNGSPLAN**  
einschl. Grünordnungsplan

**Baugebiet**  
**Bebauungsplan**  
**„Ortsrand Leinacher Straße“**

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Greußenheim, 1. Bürgermeisterin Karin Kuhn  
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg  
Tel.: 09369/9816-0  
www.greussenheim.de // e-Mail: rathaus@greussenheim.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,  
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg  
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29  
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de  
mit  
Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Würzburg Str. 53, D-97250 Erlabrunn  
Mobil 0151-74397348 // e-Mail: ib-mayer@outlook.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Stand: 11.01.2024  
geändert: 16.01.2025  
20.11.2025